जमीन मुंबई शहर व उपनगर
बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीवरील संपुष्टात आलेल्या भाडेपट्टयाचे नुतनीकरण करण्यासंबंधीचे धोरण सुधारित करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्र. जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२,
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक :- ०५.०५.२०१८

वाचा :- महसूल व वन विभाग, शासन निर्णय क्र. जमीन-२५०५/प्र.क.४०५/ज-२, दि.१२.१२.२०१२

प्रस्तावना :-

बृहन्मुंबईतील शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्टयाच्या नुतनीकरणासंदर्भात संदर्भाधीन शासन निर्णय क्र.जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दिनांक १२.१२.२०१२ अन्वये सुधारित धोरण विहित करण्यात आले आहे. या धोरणान्वये भाडेपट्टयाने धारण केलेल्या जमिनीचे मुल्य परिगणित करताना मुद्रांक शुल्क विभागामार्फत दरवर्षी प्रसिध्द केल्या जाणाऱ्या वार्षिक मुल्य दर तक्त्याचा वापर करण्याचे धोरण स्विकारण्यात आले असून प्रचलित वार्षिक मुल्य दर तक्त्यातील दरानुसार भाडेपट्टयाने दिलेल्या जमिनीच्या येणाऱ्या किंमतीच्या २५% इतक्या रक्कमेवर **निवासी** प्रयोजनासाठी **दोन टक्के**, **औद्योगिक** प्रयोजनासाठी **चार टक्के**, **वाणिज्यिक** प्रयोजनासाठी **पाच टक्के** आणि **निवासी व वाणिज्यिक** या मिश्र प्रयोजनासाठी **पाच टक्के** या दराने भाडेपट्टयाची आकारणी करण्यात यावी असा निर्णय दिनांक १२.१२.२०१२ च्या शासन निर्णयान्वये घेण्यात आला आहे.

०२. दि.१२.१२.२०१२ चा शासन निर्णय निर्गमित झाल्यानंतर शासनाच्या या धोरणाच्या अनुषंगाने भुईभाड्याची आकारण्यात येणारी रक्कम अल्प असून ती अधिक असावी या दृष्टीने मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे जनहित याचिका क्र.१०८/२०१३ दाखल झाली. तसेच सदर धोरणानुसार भुईभाड्यापोटी आकारण्यात येणारी रक्कम खुपच जास्त असल्याचे कारण देवून त्याविरुध्द मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे रिट याचिका क्र.९२३/२०१४, चेंबर ऑर्डर (L) क्र.७३७/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२५४७/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२६०६/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२६३६/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२६८८/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२७०२/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२८९५/२०१४, रिट पिटिशन (ST) क्र.२८९६/२०१४ व रिट पिटिशन (ST) क्र.२८९७/२०१४, दाखल झालेल्या आहेत. यानुषंगाने मा. उच्च न्यायालयाच्या दि.१३ जानेवारी, २०१५ च्या निर्देशानुसार याचिका कर्त्यांशी चर्चा करण्यात आलेली आहे. भाडेपट्टयाने देण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारती या जुन्या असून दिवसेंदिवस जमीनीच्या किंमती वाढत चाललेल्या आहेत. तथापि त्याप्रमाणात अनेक ठिकाणी भाडेपट्टा धारकांच्या उत्पन्नात वाढ झालेली नाही. दि.१२.१२.२०१२ च्या शासन निर्णयानुसार भुईभाड्याच्या रकमा या संबंधित जमिनींच्या वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीवर निश्चित करण्यात येत असल्याने अशा भाडेपट्टयांच्या भुईभाडयात होणारी वाढ अनेक जुन्या भाडेपट्टेधारकांना जाचक ठरत असल्याबाबत मा.उच्च न्यायालय, मुंबई येथे उक्तप्रमाणे रिट याचिका दाखल झालेल्या आहेत. दि.१२.१२.२०१२ च्या शासन निर्णयातील तरतूदींप्रमाणे नुतनीकरण झालेल्या भाडेपट्टयांची अल्प संख्या विचारात घेता शासनाचे दि.१२.१२.२०१२ अन्वये निश्चित केलेले धोरण अधिक लोकमान्य करण्याच्या दृष्टीने उक्त धोरणात काही सुधारणा करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

प्रस्तावनेत विषद केलेली परिस्थिती विचारात घेता संदर्भाधिन शासन निर्णय क्र.जमीन-२५०५/प्र.क्र.४०५/ज-२, दि.१२.१२.२०१२ मध्ये भाडेपट्याने देण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीच्या भुईभाडयाची आकारणी करताना खालीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी असे सुधारीत निर्देश याद्वारे देण्यात येत आहेत :-

१) मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्यात व्यक्तिगत निवासी वापरासाठी भाडेपट्टयाने प्रदान करण्यात आलेल्या व आज रोजी त्याच प्रयोजनासाठी वापरात असलेल्या ५०० चौ.मी. किंवा त्यापेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेल्या भुखंडाच्या भाडेपट्टयाचे शासन निर्णय दि.१२.१२.२०१२ मधील तरतूदींनुसार नुतनीकरण करतेवेळी भुईभाडे निश्चित करतांना अशा जमिनींच्या वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या २५% रक्कमेवर १% इतके वार्षिक भुईभाडे आकारण्यात यावे.

२) मुंबई शहर व मुंबई उपनगर जिल्ह्यात सहकारी गृहनिर्माण संस्थेला भाडेपट्टयाने निवासी प्रयोजनासाठी प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय भूखंडांच्या भाडेपट्टयाचे शासन निर्णय दि.१२.१२.२०१२ मधील तरतूदींनुसार नुतनीकरण करतेवेळी भुईभाडे निश्चित करतांना अशा जमिनीच्या वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या २५% रक्कमेच्या १% इतके वार्षिक भुईभाडे आकारण्यात यावे.

३) सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक, अनाथालये, धर्मशाळा या प्रयोजनांसाठी धर्मादाय संस्थांना भाडेपट्ट्याने प्रदान करण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीच्या भाडेपट्टयाचे शासन निर्णय दि.१२.१२.२०१२ मधील तरतुदींनुसार नुतनीकरण करतेवेळी भुईभाडे निश्चित करतांना अशा जमिनीच्या वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या २५% रकमेच्या ०.५% इतके वार्षिक भुईभाडे आकारण्यात यावे. तथापि, यात शैक्षणिक किंवा वैद्यकीय प्रयोजनार्थ प्रदान करण्यात आलेल्या भाडेपट्ट्यांचा समावेश असणार नाही.

४) शासनाने यापुर्वी ज्या प्रकरणांमध्ये सवलतीच्या दराने अथवा नाममात्र दराने शासकीय जमिनी भाडेपट्ट्याने प्रदान केल्या असतील, अशा प्रकरणांमध्ये भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करताना असा भाडेपट्टा सवलतीच्या दराने अथवा नाममात्र दराने पुढे चालू ठेवण्यासाठी प्रकरणनिहाय निर्णय घेण्याचे अधिकार शासनास राहतील.

५) या सुधारीत धोरणाप्रमाणे भुईभाड्यात देण्यात आलेली सवलत सदर भूखंडावरील इमारतीच्या पुनर्विकासानंतर लागू होणार नाही. पुनर्विकासानंतर त्यावेळी प्रचलित असलेल्या धोरणाप्रमाणे भुईभाडे आकारण्यात येईल. भाडेपट्टयाने देण्यात आलेल्या शासकीय जमिनीवरील इमारतींची करण्यात येणारी देखभाल/ दुरुस्ती अथवा जिर्णोद्धार म्हणजे पुनर्विकास असणार नाही.

२. सदर शासन निर्णय मंत्रीमंडळाच्या दिनांक २४ एप्रिल, २०१८ च्या बैठकीतील निर्णयानुसार व वित्त विभागाच्या अनौपचारीक संदर्भ क्र.६३/२०१८/व्यय-०९, दि.६.२.२०१८ अन्वये निर्गमित करण्यात येत आहे.

३. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०१८०५०५१३४३४१८४१९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करुन काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

Rajendra Kshirsagar

Digitally signed by Rajendra Kshirsagar
DN: c=IN, o=Government Of Maharashtra, ou=Revenue And Forest Dept, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=3e673df1a1f6243d932fcb8679fc8cd85d90c61495ae8b4592f8dcc5b8a851a8, cn=Rajendra Kshirsagar
Date: 2018.05.05 13:47:53 +05'30'

(राजेंद्र क्षीरसागर)
शासनाचे सह सचिव

प्रत,

१) मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राजभवन, मुंबई
२) मा. मुख्यमंत्र्यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई
३) मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
४) मा.राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
५) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई
६) अप्पर मुख्य सचिव (वित्त), मंत्रालय, मुंबई
७) सर्व विभागीय आयुक्त
८) जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/ मुंबई उपनगर
९) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई
१०) प्रधान सचिव (नगर विकास), मंत्रालय, मुंबई
११) नोंदणी महानिरीक्षक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
१२) प्रधान महालेखाकार (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र (१), मुंबई/महाराष्ट्र (२),नागपूर
१३) प्रधान महालेखाकार (लेखा परीक्षा), महाराष्ट्र (१), मुंबई/ महाराष्ट्र (२), नागपूर
१४) सर्व सह सचिव/उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
१५) निवडनस्ती, ज-२ कार्यासन, महसूल व वन विभाग.